

### Wiener Wohnträume und der innovative Wohnbau zur Jahrtausendwende

Pötzlberger, Klaus-Peter; Lechner, Robert

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Pötzlberger, K.-P., & Lechner, R. (2002). Wiener Wohnträume und der innovative Wohnbau zur Jahrtausendwende. *SWS-Rundschau*, 42(1), 53-78. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-165662>

#### Nutzungsbedingungen:

*Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.*

*Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.*

#### Terms of use:

*This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.*

*By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.*

# Wiener Wohnträume und der innovative Wohnbau zur Jahrtausendwende

Klaus-Peter Pötzlberger/ Robert Lechner (Wien)

Welche Wohnbedürfnisse werden die WienerInnen im Jahr 2020 haben?<sup>1</sup> Kann der aktuelle innovative Wohnbau (etwa in Form von Niedrigenergiebauten, autofreien Wohnsiedlungen, Selbstbauprojekten) eine Antwort darauf geben? Orientiert an diesen Themen befragte ein Team des Österreichischen Ökologie-Instituts in Zusammenarbeit mit dem Österreichischen Wohnbund im Projekt „wohnträume“ über 500 BewohnerInnen von fünf innovativen Wohnbauten. Ziel war und ist die Entwicklung von praxisorientierten Kriterien, Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschlägen für Fördergeber und Bauträger zur Akzeptanz des innovationsorientierten Wohnbaus. Ausgangspunkt dafür ist eine zielgerichtete und detaillierte Auseinandersetzung mit von den BewohnerInnen definierten Qualitätskriterien. Während Standortfaktoren wie Urbanität, Erschließung des öffentlichen Verkehrs und Naherholungsmöglichkeiten sowie Objektkriterien wie Grundriss, Preis oder Tageslicht die entscheidenden Motive für den Wohnungskauf darstellen, wird nach dem Bezug der Wohnung dem Vorhandensein sowie der Qualität wohnungseigener Freiräume bzw. des Wohnumfeldes immer mehr Bedeutung geschenkt. Das Projekt „wohnträume“ belegt die These, dass es prioritäre „harte Qualitätskriterien“ im Wohnbau gibt, die unabhängig von der konkreten individuellen Schwerpunktsetzung unabdingbare Voraussetzungen für eine hohe Akzeptanz durch die betroffenen BewohnerInnen darstellen.

## 1. Einleitung

*„... aber ich muss rauf, ich muss von oben herunterschauen. Das ist irgendwie eine wichtige Sache für mich. Die Hälfte meines Bekanntenkreises will waagrecht raus in der Früh in den Garten und ich bin der Typ, der von oben runter schauen will. Die Terrasse, habe ich mir zuerst gedacht, das ist eigentlich eine große Verschwendung, diese große Terrasse. Aber wenn meine Tochter kommt mit ihren 20 Paar Schuhen, dann stehen die alle draußen, und auch ihre Koffer, und die Kinder können draußen spielen. Also das ist schon ganz gut, wenn man was raus stellen kann. Und ich runter schauen kann, von ganz oben ...“*

Rosa P., 70 Jahre, über ihre Wohnung im 32. Stockwerk des Mischek-Tower.

Ausnahmen bestätigen die Regel. Zumindest sagt man das so. Aufgrund der Erkenntnisse des Projekts „wohnträume“ sind wir uns diesbezüglich gar nicht mehr so sicher. Oder vielleicht besser formuliert: Vielleicht haben wir WohnbauexpertInnen ein etwas falsches Bild von „der Regel“. Umfangreiche Erhebungen und Interviews mit BewohnerInnen in neuen innovationsorientierten Wiener Wohnbauten (das sind in Bezug auf die BewohnerInnenzufriedenheit neuartige, fortschrittliche Lösungen) weisen darauf hin, dass es den/die „Normbewohner/in“ mit seinen/ihren bekannten und durch Marktforschung einschätzbaren Bedürfnissen nicht mehr wirklich gibt.

Die zukunftsorientierte Baubranche steht derzeit vor einer neuen Aufgabe: Sie soll Wohnbauten schaffen, die stabile Qualitätskriterien erfüllen und gleichzeitig ein möglichst heterogenes und flexibles Wohnungsangebot schaffen. Die bisher üblichen Anforderungen im Wohnbau sind: rund 75 Quadratmeter, drei Zimmer samt Neben-

---

<sup>1</sup> Zu Lebensstilfragen siehe auch „gebaut 2020“ unter <http://www.iswb.at/openspace/gebaut2020/index.htm>.

räumen, Terrasse oder Balkon. Und natürlich bezahlbar. Maßgeschneidert für den Drei-Personen-Haushalt. Wenn es kein Kind gibt, dann kann man sich sogar ein Arbeitszimmer leisten. Aber lieber eins nach dem anderen ...

Im Folgenden erklären wir den Begriff „innovativer“ Wohnbau und die dafür relevanten Kriterien. Im Kapitel 3 *Die methodische Vorgehensweise* werden die methodische Vorgehensweise sowie die für die Erhebung herangezogene Literatur und die Referenzprojekte erläutert. Die Ergebnisse zu den Motiven der Wohnungswahl, der Wohnzufriedenheit, dem sozialen Klima, etc. in Kapitel 4 *Befragungsergebnisse* führen zu den Handlungsempfehlungen in Kapitel 5 *Anforderungen und Handlungsempfehlungen für qualitätsvolles Bauen*. Diese Empfehlungen gelten sowohl für Bauträger und PlanerInnen als auch für EntscheidungsträgerInnen in Politik und Verwaltung.

Nachhaltigkeit, umweltgerechtes Bauen, kostengünstiges und selbstbestimmtes Wohnen sowie ähnliche Schlagworte werden im heutigen Sprachgebrauch häufig mit dem Begriff „innovativer“ bzw. innovationsorientierter Wohnbau gleichgesetzt. Nach der in dieser Studie verwendeten Definition zeichnet sich ein „innovatives“ Wohnbauprojekt durch das Vorhandensein unterschiedlicher Qualitätskriterien aus und weniger durch die architektonische Lösung. Der nachstehende Katalog umfasst die wichtigsten Kriterien eines „innovativen“ Projektes:

#### 1. Ökologie:

- 1.1 Niedrigenergiestandard: dieser wird durchgehend gemäß Wiener Wärmeschutzverordnung bzw. Bauordnung erreicht, und entspricht etwa einem Jahresbedarf in der Größenordnung von unter 35 bis 50 Kilowattstunden je Quadratmeter Nutzfläche. Gegenüber 1995 bedeutet das eine Verringerung des rechnerischen Raumwärmebedarfs geförderter Neubauwohnungen um rund 40 Prozent.
- 1.2 Nutzung von passiver/aktiver Sonnenenergie (solar optimiertes Bauen): Passiv-solare Energiegewinnung erfolgt durch eine verbesserte Belichtung und Besonnung der Wohnungen. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels thermischer Solarkollektoren.
- 1.3 Wasserverbrauch:
  - Brauchwasseranlagen für WC-Spülung und Grünanlagenbewässerung, Abwärmerückgewinnung aus Abwasser und Abluft, Fernwärmegrundversorgung;
  - wohnungsweise Einzelzähler für Kaltwasser.
- 1.4 Haustechnik:
  - im Haustechnik- und Energiebereich kommen zunehmend Contracting-Modelle<sup>2</sup> zur Anwendung: zusammen mit der allgemein gestiegenen Nachfrage nach Beratungsleistungen im Wohnbau hat sich ein spezialisierter Markt für innovative technische Dienstleistungsunternehmen entwickelt;

---

2 Contracting ist ein Finanzierungs- und Betreibermodell für Energieanlagen. Der Contractor verspricht und garantiert, dass sich durch seine Maßnahmen (Investitionen in Anlagen, Haustechnik, etc. sowie nicht-technische bzw. organisatorische Maßnahmen,...) der Energieverbrauch bzw. die Energiekosten, oder – für Klimabündnisgemeinden vielleicht besonders relevant – die CO<sub>2</sub>-Emissionen um einen bestimmten Prozentsatz reduzieren. Die dafür erforderlichen Investitionen finanziert der Contractor vor. Im Verlauf des Projekts amortisieren sich die Maßnahmen, und damit finanziert der Contractor seine Aufwendungen ganz oder zu einem wesentlichen Teil aus den tatsächlich erzielten Einsparungen.

- bauphysikalischer und bauökologischer Standard durch hochwertige und bauphysikalisch optimierte Wandaufbauten, Fassaden- und Vollwärmeschutzsysteme, hochwertige Fenster und Wärmeschutzverglasungen.
- 1.5 Verwendung von Baustoffen:
  - Innenausbau mit vorrangig baubiologisch unbedenklichen oder geprüften Materialien. Keine Verwendung ökologisch problematischer Produkte und Materialien (PVC), sowie von HFCKW/HFKW-haltigen Baustoffen und Bauprodukten (Fluorchlorkohlenwasserstoff dient als Treibmittel bei der Herstellung etwa von Dämmstoffplatten. Es baut Ozon ab und ist somit umweltschädlich.);
  - kostenoptimale, rationelle und zugleich hochqualitative Bauweisen – die Verbindung rationeller Bauweisen mit hoher Bauteil- und Materialqualität und intelligenter, robuster Haustechnik.
- 2. *Ökonomie*: Leistbarkeit der Wohnungen als Folge einer günstigen Mischung von Finanzierungs- und Förderungsformen. Niedrige Produktions- und Erhaltungskosten aufgrund unterschiedlicher Produktionsformen (z.B. Selbstbau).
- 3. *Nutzungsformen*: Kombination verträglicher Nutzungen innerhalb des Projektes wie z.B. Wohnen und Arbeiten.
- 4. *Nutzungsvielfalt der Wohnungen*: Veränderbarkeit der Wohnung durch flexible/nutzungsneutrale Grundrisse, vielfältige Wohnungstypen, die den Lebensphasenzyklen gerecht werden (z.B. senioren-, alleinerzieher-, behindertengerechte Wohnungen).
- 5. *Wohnumfeldqualität – Qualität der Freiräume*: Nutzbarkeit, Freizeitwert, Freiräume – Versiegelung (Bodenverbauung).
  - 5.1 gestalterische und ökologische Qualität der Frei- und Grünräume, Dachbegrünungen oder Ausstattung fast aller Wohnungen mit Balkon oder Loggien.
  - 5.2 Minimierung der Versiegelung, etwa durch platzsparendere Garagenlösungen, ebenso wie Maßnahmen zur Bodenverbesserung und Niederschlagswasserversickerung.
  - 5.3 Aufenthaltsqualität und Freizeitwert im Wohnumfeld.
- 6. *Wohnhausanlagenmanagement*: Projektentwicklung, Besiedelungspolitik, Verwaltung, Nachbarschaftseinrichtungen.

## 2. Das Forschungsprojekt

Die meisten Untersuchungen zur Wohnungszufriedenheit berücksichtigen den innovativen Wohnbau als spezifisches Angebotssegment nur indirekt. Das Projekt „wohnträume“<sup>3</sup> setzt sich daher ausschließlich mit bestehenden innovationsorientierten Projekten und der Zufriedenheit bzw. den Erfahrungen und Erwartungen der Bewoh-

3 „wohnträume“ ist ein vom Österreichischen Ökologie-Institut bearbeitetes Projekt (Laufzeit 12 Monate, bis Februar 2001) im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ – einer Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (bmvit).

Informationen dazu: <http://www.iswb.at/openspace/wohntraeume>, <http://www.hausderzukunft.at>

nerInnen auseinander. Im Zentrum der Arbeit stehen die Motive für die Wohnungswahl und die Bedürfnisse der BewohnerInnen von bereits realisierten innovativen Wohnbauten. Ziel ist die Entwicklung von praxisorientierten Kriterien, Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschlägen für Förderer und Bauträger zur Akzeptanz des innovationsorientierten Wohnbaus. Ausgangspunkt dafür ist eine zielgerichtete und detaillierte Auseinandersetzung mit von den BewohnerInnen definierten Qualitätskriterien.

Die Ergebnisse sollen einen Beitrag leisten zur

- Erhöhung des Wissensstandes über nutzungsspezifische Markthemmnisse im innovationsorientierten Wohnbau;
- besseren Förderung innovationsorientierter Projekte;
- Akzeptanzsteigerung für den innovationsorientierten Wohnbau;
- Ökologisierung des Wohnbausektors.

### 3. Die methodische Vorgangsweise

#### 3.1 Literatursauswertung

Zu Beginn des Projektes erfolgte eine Literatursauswertung. Dabei wurden verschiedene österreichische Untersuchungen über Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche recherchiert und dokumentiert. Ausgewertet wurde nach folgenden Kriterien: Haushaltstypen, Lebensabschnitt und Familienzyklus, soziale Schichtung, Kosten, die Wohnung, die Lage in der Stadt, Versorgung und Infrastruktur, Ökologie und Soziales.

Folgende neun zwischen 1991 und 2000 durchgeführte Untersuchungen von Wohnzufriedenheit und Wohnwünschen stellten die Grundlage für das Projekt „wohnräume“ dar:

1. Wohnsituation sowie Wohn- und Wohngebietszufriedenheit in verschiedenen Wiener Stadtgebietstypen. Stadt+Regionalforschung GmbH (SRZ), Wien 1996;
2. Großwohnanlagen in Österreich. Institut für Stadtforschung, Wien 1991;
3. Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner. Teil A, Stadt+Regionalforschung GmbH (SRZ), Wien 1996;
4. Wohnzufriedenheiten in verschiedenen Wohn- und Siedlungsformen (FESSEL - Institut für Marktforschung GesmbH/ Institut für empirische Sozialforschung (IFES)), Wien 1999;
5. Evaluierung Frauen-Werk-Stadt. Buchinger/ Gschwandtner/ Zwingl, Salzburg/ Wien 2000;
6. Wohnzufriedenheit und architektonische Innovationen in der Steiermark seit den 60er-Jahren. Wohnbund Steiermark, Graz 2000;
7. Wohnwünsche von Eigentumsinteressenten. Stadt+Regionalforschung GmbH (SRZ), Wien 1996;
8. Jugend und Wohnen. Österreichisches Gallup-Institut, Wien 1998 und
9. Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner. Teil B, Stadt+Regionalforschung GmbH (SRZ), Wien 1996.

Für die darauf folgende Auswahl und Dokumentation der Referenzprojekte als Untersuchungsobjekte waren folgende zentrale Kriterien wichtig: die Innovationsorientierung im Hinblick auf die Zufriedenheit der BewohnerInnen sowie das Interesse und die Kooperationsbereitschaft der jeweiligen Bauträger. Die wesentlichen Entscheidungskategorien für die Projektauswahl waren soziale, wirtschaftliche und ökologische Innovation.<sup>4</sup>

Bei der Auswahl der untersuchten innovativen Wohnbauten wurde berücksichtigt, dass es sich nicht ausschließlich um „Öko-Häuser“ handeln sollte, sondern auch um Wohnanlagen, die mit anderen gesellschaftspolitischen Ansprüchen (wie etwa Mehrgenerationen-Wohnen, Themen-Wohnen) gebaut wurden.

Die fünf ausgewählten Referenzprojekte in Wien sind:

1. *Mischek-Tower* (1220 Wien, Mischek GmbH): mit 35 Stockwerken war der Mischek Tower (bis zum Jahr 2000) das höchste Wohngebäude Österreichs und das weltweit höchste Gebäude in Fertigteilbauweise. Die Fundamentkonstruktion entspricht japanischen Erdbeben-Sicherheitsstandards. Sämtliche Wohnungen verfügen über Terrassen oder Loggien. Der Standort „Donau-City“ bietet einen direkten Anschluss an den Grünerholungsraum Donaupark und an die Neue Donau mit dem Freizeitpark Donauinsel sowie den unmittelbaren Anschluss an die U-Bahn-Linie U1. Ein innovatives und speziell für den Mischek-Tower entwickeltes Kommunikationssystem von „global-home“ vernetzt Telefon, TV/Radio, Inter- und Intranet zu einem modernen Medien-Wohnen.
2. *Niedrigenergiehaus Engerthstraße* (1020 Wien, Wien Süd): war 1993 das größte Niedrigenergiehaus Europas. Ziel des Projektes war es, ein Energiesparhaus zu entwickeln, das zu „normalen“ Kosten erbaut werden konnte und das außerdem eine so große Anzahl von Wohnungen umfasst, um dieses Haus als Modell für die im städtischen Wohnbau wieder benötigten Dimensionen heranzuziehen.
3. *Thermensiedlung Oberlaa* (1100 Wien, Österreichisches Siedlungswerk/ÖSW): war Teil des ersten Wiener Bauträgerwettbewerbes, welcher im Mai 1995 öffentlich ausgeschrieben wurde. Diese Siedlung wurde als erster Wohnbau in Wien anhand eines vielfältigen Kataloges von der Bauträgerkommission bewertet. Der Bewertungskatalog umfasste (1) die Qualität der Planung: Einfügung in das städtebauliche Leitbild (soziale Verträglichkeit) und architektonische Qualität, bautechnische Qualität, Qualität der Wohngrundrisse sowie Gestaltung und Nutzungsmöglichkeit der Frei- und Grünräume; (2) die ökonomische Kalkulation: Gesamtbaukosten, Eigenmittelaufwand bzw. monatliche Belastung für die BewohnerInnen, Abschätzung der monatlichen Betriebskosten und Inhalt der Vor- und Nutzungsverträge; schließlich (3) ökologische Kriterien: Energie- und Wasserverbrauchsreduzierung, Verwendung recyclingfähiger bzw. schadstoffarmer

---

4 *Soziale Innovation*: Förderung nachbarschaftlicher Kontakte, Rücksichtnahme auf verschiedene Lebensstile und Lebensphasen, soziale Durchmischung.

*Wirtschaftliche Innovation*: Kostenoptimierung bei der Errichtung (Baukosten) und im Betrieb (Betriebskosten).  
*Ökologische Innovation*: Einsatz ressourcenschonender und angepasster Technologien sowie Ausstattung mit Grün- und Freiräumen.

Baumaterialien und die ökologische Qualität der Freiräume. Die Stromerzeugung erfolgt durch Windenergie.

4. *Selbstbausiedlung Leberberg* (1110 Wien, Bauteil GEWOG: Gemeinnützige Wohnungsbau GesmbH): Im Rahmen des 1995 von der Stadt initiierten Pilotprojektes „Selbstbau im geförderten Mietwohnungsbau“ sollten Erfahrungen mit dem tatsächlichen Einsparpotenzial durch Selbstbau gewonnen werden. Wesentliche Ziele waren: (1) die Reduzierung der Baukosten um bis zu 10 Prozent; (2) die Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche im Bereich der Planung und Bauausführung; und (3) ein hohes Maß an Wohnzufriedenheit und die Entwicklung nachbarschaftlicher Beziehungen durch die Mitwirkung der WohnungsinteressentInnen an der Planung und Ausführung der Innenausbauarbeiten.
5. *Autofreie Mustersiedlung*<sup>5</sup> (1210 Wien, GEWOG und Mischek GmbH): die gesamte Siedlung verpflichtete sich zur Autofreiheit. Durch den Ersatz der Autostellplätze durch Car-Sharing-Stationen konnten umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen in Selbstverwaltung errichtet werden. Es entstand also ein Mehrwert durch die Autofreiheit. Ökologische Innovationen erfolgten durch ein Solarenergiekonzept, Schmutzwasserrückgewinnung und Schmutzwasseraufbereitung zur Nutzwassergewinnung.

### 3.2 Empirische Erhebung

Aus der Literatursauswertung resultierten die folgenden Fragenblöcke bzw. Untersuchungsbereiche:

1. Motive der Wohnungswahl;
2. Wohnungszufriedenheit;
3. Gesamtbeurteilung der Wohnhausanlagen;
4. soziales Klima;
5. Mobilität und Alltagsorganisation;
6. Wohnwünsche und
7. Wohnen in der Zukunft.

Ziel der Befragungen war die Ermittlung jener subjektiven Kriterien, die für die Standortwahl bzw. Wohnzufriedenheit der jeweiligen BewohnerInnen entscheidend waren und sind. Die standardisierte Befragung erfolgte in schriftlicher Form und richtete sich an alle Erwachsenen (im Alter zwischen 20 und 86 Jahren). Für jede Wohnhausanlage wurde ein im Kern gleichbleibender Fragebogen verwendet, der jeweils um spezielle Schwerpunkte ergänzt wurde. Ein Fragebogen umfasste 37 Fragen. Insgesamt wurden an 1.087 Haushalte Fragebögen ausgesendet. 494 Fragebögen wurden ausgefüllt retourniert und ausgewertet. Der Rücklauf betrug (bezogen auf die Anzahl der Haushalte) etwa 33 Prozent und war somit im Vergleich zu anderen Untersuchungen relativ hoch.

5 Die Autofreie Mustersiedlung wurde schon vor dieser Studie – im Rahmen einer anderen Untersuchung – vom Österreichischen Wohnbund beforscht. Die Fragen sind daher nicht ident. Diese Siedlung kann somit nur zum Teil – bei identen Fragestellungen – für Vergleiche herangezogen werden.



**Tabelle 1:    BewohnerInnenbefragung in den Wohnhausanlagen –  
Rücklauf im Vergleich**

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mischek- Tower	Engerth- straße	Autofreie Mustersiedlung	<i>Gesamt</i>
befragte Haushalte insgesamt	134	66	370	332	185	<i>1.087</i>
Rücklauf Haushalte absolut	52	25	84	95	107	<i>363</i>
Rücklauf Haushalte in Prozent	38,8	37,9	22,7	28,9	57,8	<i>33,4</i>
Rücklauf befragte Personen absolut	75	32	111	150	126	<i>494</i>

Durch die Unterstützung von drei Bauträgern (Ko-Finanzierung des durch das bm-vit<sup>6</sup> geförderten Projektteiles) konnten in den Wohnhausanlagen Mischek-Tower, Niedrigenergiehaus Engerthstraße und in der Thermensiedlung Oberlaa zusätzlich 22 Interviews mit BewohnerInnen durchgeführt werden. In diesen Gesprächen ging es vor allem um Motive für die Wohnungswahl, um Lebensstile, Wohnmobilität und Wohnen in der Zukunft. Dabei fanden lebensstilbezogene Gesichtspunkte besondere Berücksichtigung. Diese Gespräche wurden thematisch in Form von BewohnerInnenerzählungen sowie als Originalzitate in die Auswertung der Wohnbefragung eingearbeitet.

Neben den im Rahmen des Projekts „wohnträume“ direkt durchgeführten Untersuchungen und Analysen wurden während der gesamten Projektlaufzeit bei Vorlage entsprechender Zwischenergebnisse externe ExpertInnen in Form von Gesprächen und Interviews in die Arbeiten einbezogen. Dadurch konnten die jeweils vorliegenden Zwischenergebnisse durch die Meinung von Bauträgern, Architekten und Vertretern der Bauwirtschaft ergänzt und erweitert werden. Besonders wichtig war in diesem Zusammenhang ein Anfang Dezember 2000 im Rahmen des internationalen Prepare-Netzwerks „e3-building“ durchgeführter Expertenworkshop<sup>7</sup> (<http://www.e3building.net>). Dieser Workshop konfrontierte namhafte Vertreter der gesamten Bauwirtschaft mit den zu erwartenden Projekt-Endergebnissen in Form der vergleichenden Auswertung der Befragungen in den untersuchten Wohnhausanlagen. Die im Rahmen dieses Workshops erreichten Arbeitsergebnisse flossen direkt in die Entwicklung der vorliegenden Handlungsempfehlungen ein.

Die Handlungsempfehlungen für die beiden wichtigsten Zielgruppen Bauträger und Wohnbaufördergeber (siehe Kap.5) stellten den inhaltlichen Abschluss des Projektes dar.

6 Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Österreich.

7 e3-building ist ein Informationsknoten, der die Know-How-Träger der gesamten Baubranche an einen Tisch bringt, um gemeinsam ökologisch, ökonomisch und sozial intelligente Gebäude zu realisieren.



#### 4. Befragungsergebnisse

Die folgende thematisch gegliederte Ergebnisdokumentation und -interpretation der quantitativen und qualitativen BewohnerInnenbefragungen gibt einen vergleichenden Überblick über die untersuchten Wohnhausanlagen.

##### 4.1 Motive der Wohnungswahl

**Tabelle 2: Motive der Wohnungswahl im Vergleich der Wohnanlagen**  
(Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen)

	Thermensiedlung n = 48	Selbstbau Leberberg n = 32	Mischek- Tower n = 111	Engerth- straße n = 150	Autofreie Mustersiedlung n = 126	Mittel- wert n = 467
wohnungseigener Freiraum	86	80	64	73		76
akzeptables Preis- Leistungsverhältnis	79	83	57	83	53	71
hoher Freizeitwert	75	40	89	73		69
gute Wohngegend	86	43	70	43		61
Standort	58	37	83	43	41	52
dringender Wohnbedarf	54	53	42	57	28	47
guter Wohnungsgrundriss	64	70	60	58	32	57
günstige Betriebskosten	47	43	16	57		41
Nähe von Bekannten, Freunden, Familie	43	30	15	30		30
Nähe zum Arbeitsplatz	22	40	25	24		28
Autofreiheit in der Wohnsiedlung	35	27	51	27	53	38
Möglichkeit der Mitbestimmung	32	43	25	34	28	32
ansprechende Architektur	29	27	36	45	21	32
Angebot an Gemeinschaftsräumen	4	7		23	56	23

Im Vergleich aller untersuchten Wohnhausanlagen zeigt das Befragungsergebnis zu den Motiven der Wohnungswahl die herausragende Bedeutung bestimmter gleichbleibender Kriterien. Diese beziehen sich vorrangig auf Aspekte des Wohnumfeldes mit seinen Folgeeinrichtungen aus den Bereichen Konsum und soziale Infrastruktur sowie auf den Themenbereich Freizeit und Naherholung. Das Befragungsergebnis weist diese Kriterien als „harte Standortfaktoren“<sup>8</sup> für die individuelle Wohnungsentscheidung aus. Diese Faktoren werden deshalb als „hart“ definiert, weil die BewohnerInnen

8 Der Standort ist die Lage eines Objektes in Bezug auf die wirtschaftliche und soziale Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Naherholungsbereiche.

sie weder verändern noch beeinflussen können. Bei einer insgesamt relativ hohen Mindestqualität dieser Standorteigenschaften kommen jedoch unterschiedliche Schwerpunktsetzungen zum Ausdruck: die Bandbreite an favorisierten Standorteigenschaften reicht von „*zentrumsnah und trotzdem in einem Freizeitparadies*“ bis „*in der Stadt und gleichzeitig am Land*“ (entspricht den Kategorien hoher Freizeitwert, gute Wohngegend und Standort). Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass mit zunehmender Stadtrandnähe die Erwartung steigt, dass es ein überdurchschnittliches Angebot von zur Wohnung gehörenden Freiräumen und Naherholungsräumen geben soll.

Die BewohnerInnen weisen ein ausgeprägtes Preis-Leistungsbewusstsein auf. Erwähnenswert erscheint in diesem Zusammenhang auch ein zentrales Untersuchungsergebnis zu den Wohnwünschen von Wohnungssuchenden. Diese haben eine hohe Bereitschaft, den selbstgesetzten Kostenrahmen unter bestimmten Voraussetzungen zu überschreiten. Primärer Grund dafür ist wiederum das gute Wohnumfeld, gefolgt von einer besonderen Ausstattung und einem optimalen Grundriss der Wohnung.

Neben einer entsprechend kostengünstigen Realisierung der Wohnprojekte in Relation zu den angebotenen Leistungen scheint hier besonders eine transparente und frühzeitige Information der BewohnerInnen über einzelne Kostenaspekte durch den Bauträger wichtig zu sein.

Die Auswertung der projektrelevanten Untersuchungen aus den letzten zehn Jahren zu den Themen Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche bestätigt das vorliegende Befragungsergebnis. Die Stabilität der „harten Standortfaktoren“ sowie der Kostenaspekte während dieses Zeitraums unterstreicht die Bedeutung dieser Faktoren in der individuellen Motivhierarchie zur Wohnungswahl.

Wohnanlagenspezifische Besonderheiten (wie z.B. ein Niedrigenergie-Konzept oder ein besonderes Angebot an Gemeinschaftsräumen) bestimmen die individuelle Entscheidung für oder gegen eine Wohnung durchaus mit. Diese kommen jedoch erst nach Realisierung der „harten Standortkriterien“ in Form einer Höherqualifizierung der Wohnanlage zum Tragen.

Eine im Vorjahr fertig gestellte Studie von Ornetzeder (2001) untersucht u.a. Motive, die für BewohnerInnen innovativer Wohnbauten für den Wohnungswechsel entscheidend waren. Sie können wie folgt zusammengefasst werden<sup>9</sup> (Ornetzeder 2001, 49):

- mehr Bedarf an Wohnfläche durch familiäre Veränderungen;
- Traum vom Eigenheim;
- Verbesserung der Lebensbedingungen der Kinder: sichere naturnahe Spielbedingungen im wohnungsnahen Freiraum, geringe Schadstoffbelastungen der Luft, passendes soziales Umfeld, gesunde Umgebung;
- Helligkeit der Wohnung.

Die Motive für einen Wohnungswechsel sind eher personenzentriert; die Motive für die Wahl der Wohnung konzentrieren sich eher auf das Objekt. Auch hier kann festgestellt werden, dass es den NutzerInnen innovativer und ökologischer Wohnbauten um eine umfassende, subjektiv wahrgenommene Verbesserung der Wohnsituation geht.

---

<sup>9</sup> Diese Reihung entspricht einer Häufigkeitsreihung.

Ökologische Kriterien sind auch hier und v.a. für MieterInnen nur ein zusätzliches Argument in einem komplexen Motivbündel.

#### 4.2 Wohnzufriedenheit

Im Rahmen von Wohnzufriedenheitsuntersuchungen wird analysiert, inwieweit die tatsächliche Wohnsituation den Erwartungen der BewohnerInnen entspricht, wo Mängel auftreten und welche Verbesserungen erfolgen müssten, um die Wohnzufriedenheit zu heben.

Bei der Interpretation der folgenden Ergebnisse „Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung“ ist zu beachten, dass die untersuchten Wohnungen unterschiedliche Rechts- und Eigentumsformen haben. So befinden sich im Mischek-Tower ausschließlich Eigentumswohnungen. Die Wohnungen der übrigen Anlagen sind Mietwohnungen. Diese unterschiedlichen Eigentumsformen haben beispielsweise Einfluss auf den Identifikationsgrad und damit auf die vordergründige Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung.

Die Befragten waren aufgefordert, ihre Wohnung insgesamt nach dem Schulnotensystem zu bewerten. Demnach benotet jeder/e vierte Bewohner/in seine bzw. ihre Wohnung mit „sehr gut“. Mittelmäßig bis geringe Benotungen vergeben nur knapp 14 Prozent der Befragten. Die Wohnungsqualität wird in allen Wohnhausanlagen annähernd gleich beurteilt.

**Tabelle 3: Bewertung der eigenen Wohnung in Schulnoten** (Angaben in Prozent)

	Thermensiedlung n = 48	Selbstbau Leberberg n = 32	Mischek-Tower n = 111	Engerthstraße n = 150	Mittelwert n = 341
Sehr gut – 1	17	17	29	27	25
Gut – 2	69	73	57	58	61
Befriedigend – 3	14	10	13	13	13
Genügend – 4	0	0	1	2	1

Für 64 Prozent der Befragten erfüllt die derzeitige Wohnung weitgehend die ursprünglichen Erwartungen („einiges konnte erreicht werden“). Lediglich 4 Prozent sehen ihre Erwartungen nicht erfüllt (vgl. Abbildung 1).

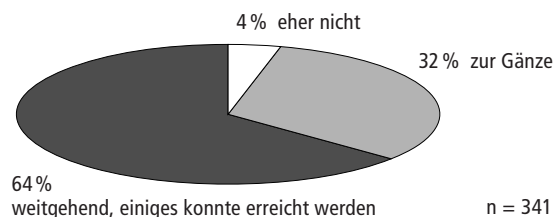
Der Anteil jener BewohnerInnen, deren Erwartungen „zur Gänze“ erfüllt wurden, ist im Mischek-Tower und im Niedrigenergiehaus Engerthstraße am höchsten (siehe Abbildung 1).

Ein weiterer Aspekt der Wohnzufriedenheit betraf die beabsichtigte Verweildauer in der derzeitigen Wohnung (siehe Tabelle 4).

Die Hälfte der Befragten beabsichtigt, so lange wie möglich in der Wohnung zu bleiben, was nicht wirklich überrascht, weil die BewohnerInnen erst vor kurzem in die relativ neu errichteten Wohnanlagen eingezogen sind. Als ein für alle untersuchten Wohnhausanlagen gültiges Befragungsergebnis lässt sich die grundsätzlich hohe Zufriedenheit der BewohnerInnen mit ihrer Wohnung festhalten.

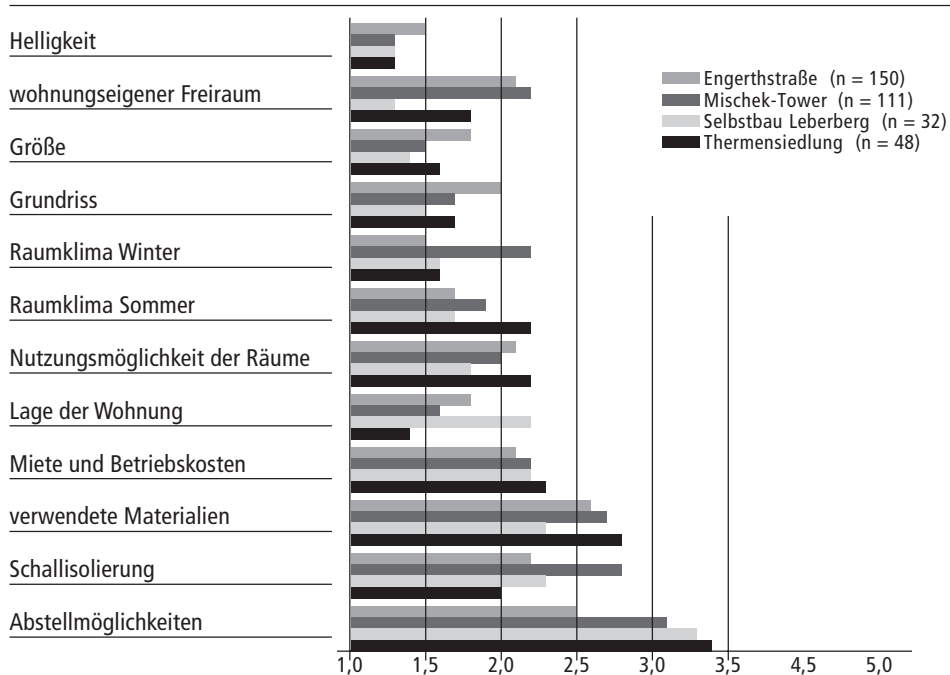
**Abbildung 1: Entspricht die Wohnung Ihren ursprünglichen Erwartungen?**

(Angaben in Prozent)

**Tabelle 4: Wie lange beabsichtigen Sie, in Ihrer Wohnung zu wohnen?**

(Angaben in Prozent)

	Thermen- siedlung n = 48	Selbstbau Leberberg n = 32	Mischek- Tower n = 111	Engerth- straße n = 150	Mittel- wert n = 341
nur vorübergehend	7	4	1	9	6
kein Umzug geplant	39	54	44	44	44
so lange wie möglich	54	43	55	48	51

**Abbildung 2: Wohnzufriedenheit mit einzelnen Aspekten im Vergleich**(Schulnotensystem, Mittelwerte;  $n_{\text{ges}} = 341$ ) (für n bei Wohnanlagen siehe Tab. 4)

Wenn Kritik geäußert wird, so betrifft dies in erster Linie Details der Planung. Markant ist bei allen Wohnhausanlagen die annähernd gleiche Reihung der Zufriedenheitsaspekte. Die Belichtung der Wohnung ist jener Aspekt, welcher in allen Wohnanlagen am besten beurteilt wird. Die Größe, der Grundriss und die Lage der Wohnung erhalten mehrheitlich „sehr gute“ und „gute“ Bewertungen. Die große Bedeutung des wohnungseigenen Freiraumes bei der Auswahl der Wohnung spiegelt sich auch in der Wohnzufriedenheit der Befragten wider. Die Qualität der Materialien und die Abstellmöglichkeiten geben bei allen Wohnhausanlagen Anlass für Unzufriedenheit. Die tendenziell eher geringe Zufriedenheit mit den Kosten (Miete und Betriebskosten) einerseits und die zentrale Bedeutung des Kostenaspektes bei den Motiven zur Wohnungswahl machen diese Befragungsaspekte zu weiteren zentralen Handlungsfeldern für Wohnbaupolitik und Bauträger.

#### *4.3 Gesamtbeurteilung der Wohnhausanlagen*

Erhoben wurden sowohl die Gesamtbeurteilung der Wohnhausanlage, und zwar anhand von Schulnoten (1 = „sehr gut“ bis 5 = „nicht genügend“), als auch die Beurteilung verschiedener (Teil) Aspekte von 1 („sehr positiv“) bis 5 („sehr negativ“). Die eigene Wohnung wird von den BewohnerInnen aller Wohnhausanlagen positiver bewertet als die Wohnanlage insgesamt (Mittelwert von 2,3). Zwei Drittel der Befragten vergeben die Noten „sehr gut“ und „gut“ (siehe Tabelle 5).

Bei der Beurteilung der Wohnanlage als Gesamtheit kamen die Motive für die Wohnungsentscheidung sowie die Hierarchie der Zufriedenheitsaspekte zum Tragen. Wohnumfeld, Wohnfolgeeinrichtungen, ein Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel oder die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten stehen bei der Gesamtbeurteilung im Vordergrund und erreichen in den untersuchten Wohnanlagen entsprechend den Ergebnissen in den vorangegangenen Fragenblöcken durchwegs positive Werte. Sowohl bei den Motiven für die Wohnungswahl als auch bei den Ergebnissen zur Wohnzufriedenheit ist interessant, dass die Architektur für die befragten BewohnerInnen vordergründig nicht wichtig ist. Im Gegensatz dazu werden funktionale Aspekte<sup>10</sup>, wie etwa Erschließungen, Garagenstellplätze, Abstellräume oder die Materialienwahl im Wohnbereich zwar nicht mit dem Begriff Architektur in Zusammenhang gebracht, jedoch einer auffallend starken Kritik unterzogen.

Die Schlussfolgerung liegt nahe, eine veränderte Gewichtung architektonischer Merkmale zu fördern, und zwar von rein ästhetischen Kategorien bis hin zu funktionalen, nutzungszentrierten Aspekten. Die Gestaltung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen wird bei allen untersuchten Wohnanlagen kritisiert, während hingegen ihre Größe durchwegs als ausreichend empfunden wird. Die Interpretation des Innovationsbegriffes durch die BewohnerInnen eröffnet bzw. verdeutlicht das Spannungsfeld zwischen expertInnenorientierten und nutzerInnenorientierten Wohnbaukonzepten.

---

<sup>10</sup> Hier fließen die Ergebnisse der qualitativen Interviews ein.

**Tabelle 5: Beurteilung einzelner Aspekte im Vergleich**  
(Schulnotensystem – Mittelwerte)

n = 467	Thermen- siedlung n = 48	Selbstbau Leberberg n = 32	Mischek- Tower n = 111	Engerth- straße n = 150	Autofreie Mustersiedl. n = 126
<i>Bauliche Qualitäten</i>					
Architektur	2,7	2,5	2,6	2,1	2,5
Höhe und Dichte	2,5	2,7	2,5	2,6	2,6
Stiegenhaus und Laubengang	3,0	3,0	3,2	2,2	2,3
Autofreiheit in der Wohnsiedlung	2,5	2,5		1,8	1,8
Organisation der Autoabstellplätze	4,2	1,6	3,3	1,9	
<i>Wohnumfeldkriterien</i>					
Anschluss an öffentlichen Verkehr	2,0	2,9	1,6	2,0	2,3
Nähe zu Kindergarten, Schule	2,1	1,9	2,0	1,9	1,9
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	2,0	1,7	2,3	2,4	2,5
Nähe zum Arbeitsplatz	2,7	3,2	2,6	2,6	2,9
Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	1,6	2,3	1,3	1,3	
Größe der Grün- und Freiflächen	2,5	2,7	2,5	2,0	2,3
Gestaltung der Grün- und Freiflächen	3,3	2,8	3,1	1,7	1,7
Angebot an Fahrradabstellplätzen	3,2	2,2	2,8	3,4	1,6
<i>Soziales</i>					
Sicherheit	2,3	2,3	2,3	2,4	
Kontakte zu Nachbarn	2,2	1,9	2,7	2,4	
Gemeinschaftseinrichtungen	3,8	3,4	2,8	1,5	1,4
Gesamtbenotung der Wohnanlage	2,5	2,5	2,4	2,0	

Für die autofreie Mustersiedlung wurde aufgrund des speziellen Merkmals „autofrei“ und zu vieler nicht vergleichbarer Fragestellungen keine Gesamtbenotung ermittelt.

#### 4.4 Soziales Klima

Der/die ideale Nachbar/in ist nach unseren Befragungsergebnissen offen für gelegentliche Besuche, grundsätzlich kontaktfreudig und hilfsbereit, ruhig und ordentlich. Dieses für alle Wohnhausanlagen konsistente Befragungsergebnis zum erwünschten sozialen Klima lässt sich wie folgt näher charakterisieren: Kontakte und Freundschaften zu pflegen, erscheint als eine prinzipiell wünschenswerte Möglichkeit, allerdings bestimmt vom Bedürfnis nach Ruhe, Intimität und Sicherheit im engsten Lebensbereich, der Wohnung. Durch die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft

werden künftig neue Bedürfnisse der Verbundenheit, des Zusammenhalts bzw. des persönlichen Kontakts entstehen. Bauträger und PlanerInnen sind vor diesem Hintergrund gefordert, der Realisierung „kommunikativer Wohnformen“ größere Bedeutung beizumessen.

#### *4.5 Mobilität und Freizeitorganisation*

Ein Großteil der Wege wird mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und dem PKW zurückgelegt. Einflussgrößen auf die Verkehrsmittelwahl sind die Lage, die Anbindung an das hochrangige ÖV-Netz sowie die berufliche Qualifizierung und die dadurch bedingte unterschiedliche Erreichbarkeit der Arbeitsplätze. So ist es bemerkenswert, dass beinahe zwei Drittel der BewohnerInnen im Mischek-Tower vorwiegend mit dem öffentlichen Verkehrsmittel zu ihrer Arbeitsstätte unterwegs sind und nur etwa ein Drittel mit ihrem PKW. Neben der guten Erschließung über das U-Bahnnetz (U1) können vermutlich auch das vergleichsweise hohe Bildungsniveau und die damit verbundenen hochqualifizierten Arbeitsplätze in leicht erreichbaren innerstädtischen Lagen als Gründe genannt werden.

In der Selbstbausiedlung am Leberberg ist das Verhältnis der Verkehrsmittelwahl genau umgekehrt. Größere Distanzen zum hochrangigen Verkehrsmittel (U3) sowie eher dezentrale Arbeitsplätze (Stadtrandlagen) könnten dafür ausschlaggebend sein. Der große Stellenwert des PKWs für die Mobilität kommt auch im mit 27 Prozent vergleichsweise kleinen Anteil jener BewohnerInnen der Selbstbausiedlung zum Ausdruck, die über Vorteils- bzw. Jahreskarten von ÖBB oder Wiener Linien verfügen.

In der Thermensiedlung sowie in der Wohnanlage Engerthstraße halten sich ÖV-BenutzerInnen und jene, die selbst mit ihrem PKW fahren, etwa die Waage. Nicht gerade überraschend ist der hohe Anteil an ÖV-BenutzerInnen in der Autofreien Mustersiedlung (88 Prozent). Die häufige Nennung des Fahrrades als berufliches Verkehrsmittel weist auf die prinzipiell gute Verknüpfbarkeit von U-Bahn-Linie und Naherschließung über Fahrradwege hin. Voraussetzung dafür ist allerdings eine grundsätzliche Bereitschaft für eine „alternative“ Verkehrsmittelwahl, die bei der BewohnerInnenstruktur in der Autofreien Mustersiedlung Voraussetzung für eine Wohnungszuweisung ist.

Ein leistungsfähiger Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel beeinflusst wesentlich die Verkehrsmittelwahl und wird von den BewohnerInnen der untersuchten Wohnhausanlagen als entscheidend mitbestimmender Faktor für die Wohnungs- bzw. Standortwahl genannt. Die Qualitäten der „harten Standortfaktoren“ – Wohnumfeld, Wohnfolgeeinrichtungen, Freizeit und Naherholung – bei einer Wohnhausanlage werden wesentlich von deren Erreichbarkeit mitbestimmt.

Höchste Priorität hat in diesem Zusammenhang der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, gefolgt vom Erschließungsgrad im Bereich des Individualverkehrs. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der Erfolg der autofreien Siedlung. Die Bereitschaft eines bestimmten Nachfragesegementes, weitgehend den ÖV zu benutzen (88 Prozent) und damit auf das Auto zu verzichten, lässt für diesen Bereich des Themen-Wohnens ein durchaus größeres Potenzial an InteressentInnen vermuten. Hier gilt es,



**Tabelle 6: Verkehrsmittelwahl – Mit welchen Verkehrsmitteln legen Sie vorwiegend den Weg zum Arbeitsplatz zurück?**  
(Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich)

n = 467	Thermen- siedlung n = 48	Selbstbau Leberberg n = 32	Mischek- Tower n = 111	Engerth- straße n = 150	Autofreie Mustersiedl. n = 126
öffentlicher Verkehr	44	33	63	59	88
Auto	57	77	31	44	1
zu Fuß	7	10	9	9	27
Fahrrad	7	10	11	9	40
Motorrad/ Roller	4	3	7	4	2
Auto (Mitfahrgelegenheit)	0	3	1	2	4

**Tabelle 7: Sind Sie Besitzer von Vorteilskarten für den öffentlichen Verkehr?**  
(Angaben in Prozent)

n = 467	Thermen- siedlung n = 48	Selbstbau Leberberg n = 32	Mischek- Tower n = 111	Engerth- straße n = 150	Autofreie Mustersiedl. n = 126
ÖBB + Wiener Linien	17	7	17	6	41
Wiener Linien	36	20	36	47	35
ÖBB	6	0	6	1	12
Keine	41	73	41	46	11

**Tabelle 8: Veränderungen im Alltag im Vergleich**  
(Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich)

n = 341	Thermen- siedlung n = 48	Selbstbau Leberberg n = 32	Mischek- Tower n = 111	Engerth- straße n = 150
Besuche bei Verwandten und Freunden sind weniger häufig	40	27	15	24
Ich brauche mehr Zeit zum Arbeitsplatz	41	40	30	25
Veranstaltungen spät abends überlege ich mir genauer	31	30	19	19
Ich verbringe meine Freizeit mehr zu Hause oder in der nahen Umgebung	76	73	60	58
Seitdem ich hier wohne, bin ich auf das Auto mehr angewiesen	40	50	17	21

künftig Wohnprojekte an mittels öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Standorten am Markt zu positionieren, und diese mit einem weitreichenden Angebot an zusätzlichen Mobilitätsdienstleistungen zu kombinieren.

Dass laut Befragungsergebnis (siehe Tab. 8) das Bedürfnis der BewohnerInnen nach Freizeitgestaltung in den „eigenen vier Wänden“ (Wohnung, wohnungseigener Freiraum, Wohnhausanlage) bzw. im näheren Wohnumfeld steigt, unterstreicht die zentrale Bedeutung der Umsetzung „harter Standortfaktoren und Objektkriterien“. Nur dann sind aus Sicht der BewohnerInnen optimale Rahmenbedingungen zur Verwirklichung ihrer Bedürfnisse in Wohnung und Wohnumfeld gewährleistet.

#### *4.6 Wohnwunsch*

Das Einfamilienhaus im Grünen bleibt als Wohnwunsch dominant. Mit 45 Prozent Nennungen stellt das Eigenheim im Grünen unter den befragten BewohnerInnen die beliebteste Wohnform dar. Betrachtet man diesen Umstand im Lichte der hohen Zufriedenheit der Befragten mit ihrem aktuellen Wohnstandort, so unterstreicht dies umso mehr seine Bedeutung für die städtische Siedlungspolitik. Es ist davon auszugehen, dass die Idealvorstellung vom „Wohnen im Grünen“ auch in Zukunft an erster Stelle der Wohnungswünsche stehen wird. Daher wird sich der Trend zur Stadtfucht, also das Abwandern der Bevölkerung in die Randzonen der Agglomerationen, in den nächsten Jahren ungebremsst fortsetzen. Streusiedlungsbereiche werden bis 2020 weiterhin die dynamischsten Entwicklungsgebiete sein.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang der gleichzeitige Wunsch der Wohnungssuchenden, in ihrem Wohnumfeld „Stadt“ vorzufinden – und zwar verstanden als urbane Lebensform mit hochwertigen Versorgungseinrichtungen jeglicher Art. Da sich aber die Befragten von ihrem Wohnstandort („Eigenheim im Grünen“) etwas ganz anderes erwarten, bedarf es vielfältiger Planungsanstrengungen im Stadt- und Wohnbau, um dieses Problem zu lösen. Eine mögliche Strategie ist ein verstärktes Eingehen auf ökologische, naturnahe sowie kinder- und familienfreundliche Wohnprojekte.

#### *4.7 Wohnen in der Zukunft*

Abschließend werden die Wohnvorstellungen der Befragten für die Zukunft beleuchtet. Wir wollten (in den Gesprächen) von den befragten BewohnerInnen der untersuchten Wohnhausanlagen wissen, wie sie derzeit ihre künftige Wohnsituation in 20 Jahren einschätzen. Ein Teil der Gespräche mit den BewohnerInnen befasste sich mit diesem Thema. Ergebnisse aus den Projekten „wohnträume“ und „gebaut 2020“<sup>11</sup> werden im Folgenden mit typischen Originalzitaten aus den Interviews illustriert. Das daraus entstehende Bild vereint Wohnwünsche und -vorstellungen von BewohnerInnen mit Szenarien zum Thema Wohnen in der Zukunft. Dieser Themenbereich wurde vom Österreichischen Ökologie-Institut speziell für die Programmlinie „Haus der Zukunft“ – eine Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (bmvit) – im Projekt „gebaut 2020“ untersucht.

---

<sup>11</sup> Näheres dazu unter: <http://www.iswb.at/openspace/gebaut2020/index.htm>

Zentrale Leitfragen der Gespräche waren:

- Wie glauben Sie, dass Sie in 20 Jahren leben werden? (Realistische Einschätzung)
- Stichwort „flexible, veränderbare Wohnungsgrundrisse und Bauten“: Glauben Sie, dass solche Systeme angenommen werden? Würden Sie diese in Anspruch nehmen?
- Laut Trendforschern wird das Arbeiten in Zukunft nicht mehr an ein Büro gebunden, sondern von jedem beliebigen Ort aus möglich sein. Ist Homeworking für Sie vorstellbar?
- Ein weiterer Trend sind „intelligente“ Gebäudetechniken. In visionären Heimstätten wird alles von der Raumtemperatur über die Beleuchtung bis hin zur Audio-Video-Technik kontrolliert und gemanagt. Wäre das für Sie wünschenswert? Wie stehen Sie dazu?

Es wird – unserer Einschätzung nach, basierend auf den Ergebnissen der Gespräche – zunehmend mehr Wert auf hohe „Lebensqualität“ gelegt. Die Ansprüche an Standard und Komfort von Räumen werden weiter steigen. Das „sich wohl Fühlen“ und das „sich Zurückziehen“ in den eigenen vier Wänden werden einen hohen Stellenwert erhalten. Behaglichkeit – ob thermisch, raumklimatisch, akustisch oder visuell – wird zunehmend Beachtung finden. Aber auch elektromagnetische Verträglichkeit, der Einfluss von Oberflächen, Materialien und Farben bzw. die Vermeidung von Schadstoffen im Gebäude werden wichtige Zukunftsthemen. Das Thema „Wohnen“ wird zum Mittelpunkt des „way of life“ werden.

Dabei ist allerdings eine stetige Verteuerung des Wohnens zu registrieren: Jahr für Jahr steigt der Wohnungsaufwand um etwa sechs Prozent. Die steigenden Kosten stehen in Zusammenhang mit höheren Wohnansprüchen (Fläche, Ausstattung, Umfeld), mit den rückläufigen öffentlichen Mitteln für das Bauen und die wohnungsbezogene Infrastruktur, sowie mit allgemein steigenden Kosten für die Erhaltung bestehender Bausubstanz und höheren Betriebskosten (v.a. für Ver- und Entsorgung). So stellt der scheinbar übersättigte Wohnungsmarkt bereits heute den Blick auf die Tatsache, dass sich hinter dem Überangebot an teuren Wohnungen ein wachsender Bedarf an preiswerten, finanzierbaren Wohnungen versteckt. Immer weniger Menschen, am wenigsten Familien mit Kindern sowie Alleinerziehende, werden sich den teuren Wohnbau leisten können.

In Bezug auf „Arbeiten zu Hause“ ist sich die Mehrheit der BewohnerInnen einig, dass diese Arbeitsform in Zukunft technisch möglich und auch von den Firmen teilweise gefordert werden wird. Ausschließlich zu Hause zu arbeiten, lehnen jedoch die meisten Befragten ab. Zwischen Männern und Frauen lassen sich hier unterschiedliche Ansichten erkennen. Der überwiegende Teil der Frauen empfindet diese Möglichkeit als notwendige Zwischenlösung, wenn Kinder da sind: So meint eine junge Bewohnerin im Mischek-Tower: *„Arbeiten zu Hause würde ich eventuell als Frau mit Kindern übergangsweise tun, aber ich brauche den Kontakt mit Menschen. ... da fällt einem sonst die Decke auf den Kopf ... man wird einsam.“*

Bei Männern stößt die Variante, zu Hause zu arbeiten, auf mehr Ablehnung als bei Frauen. Ein derartiger Arbeitsform ist für sie höchstens teilweise vorstellbar. Einerseits ist für die befragten Männer *„die Trennung zwischen privat und Beruf“* sehr wichtig,

andererseits spielen auch bei den Männern die Angst vor Vereinsamung und der mangelnde Kontakt zu anderen Menschen eine wesentliche Rolle: *„Da siehst du nur mehr deine eigenen vier Wände, den Computer, keinen sozialen Kontakt“* (ein Bewohner der Engerthstraße). Ein wesentlicher Grund, warum die befragten BewohnerInnen dem Arbeiten zu Hause eher ablehnend gegenüberstehen, ist die mangelnde Wohnungsgröße. Die Wohnung müsste zu diesem Zweck vor allem genügend Raum bieten, wenn möglich sogar getrennte Bereiche, und auch die nötigen technischen Voraussetzungen aufweisen: *„Arbeiten zu Hause – nein – da müsste ich ein riesig großes Haus haben mit einem abgetrennten Bereich“* (ein Bewohner der Thermensiedlung).

## 5. Anforderungen und Handlungsempfehlungen für qualitätsvolles Bauen

Wichtigste Grundlage für die Entwicklung der hier angeführten Handlungsempfehlungen sind die umfassenden Erhebungen und Befragungen in den einzelnen Wohnhausanlagen. Im Zusammenhang mit einer umfangreichen Aufarbeitung bereits vorhandener Untersuchungen zur Wohnzufriedenheit erarbeiteten wir eine tiefgehende Analyse zu nutzerInnenspezifischen Zufriedenheitskriterien für den Wohnbau.

Die Handlungsempfehlungen verfolgen in ihrer Gesamtkonzeption einen umfassenden und an mehreren Zielen orientierten Lösungsansatz. Sie weichen in diesem Sinne bewusst von klassischen, rein planungsorientierten Qualitätskriterien für den Wohnbau ab. Mit dieser Vorgehensweise will das Projektteam zum Ausdruck bringen, dass der Wohnbau *grundsätzlich eine umfassende gesellschaftspolitische Aufgabe darstellt*,

- welche durch die Berücksichtigung von Zielsetzungen der nachhaltigen Entwicklung noch komplexer wird und
- somit nicht ausschließlich durch Lösungsansätze eines einzigen Politik- oder Aktionsfeldes im Bauwesen qualitativ weiter entwickelt werden kann.

Die Handlungsempfehlungen werden in folgende Themenbereiche unterteilt und in den gleichnamigen Teilkapiteln 5.1 – 5.7 präsentiert:

- 5.1 Harte Standortfaktoren und harte Objektkriterien
- 5.2 Innovationen erwünscht?
- 5.3 Stadt[Bau]-Verstehen
- 5.4 Informationsaufgabe Wohnen
- 5.5 Individuelle Zufriedenheitsaspekte
- 5.6 Service Wohnen
- 5.7 Sonderfall Peripherie

Abschließend ist an dieser Stelle nochmals festzuhalten, dass für die Erarbeitung der Handlungsempfehlungen nutzerInnenbezogene Qualitäts- und Zufriedenheitsaspekte im Mittelpunkt standen.

### 5.1 Am Standort hängt das Wohnglück – „Harte Standortfaktoren und harte Objektkriterien“

Es ist ein dieser klaren Deutlichkeit überraschendes Analyse-Ergebnis von „wohnräume“, dass harte Standortfaktoren auch im innovationsorientierten Wohnbau wesentlich mehr zur Wohnortwahl als vorrangige Wohnmotive beitragen, als dies

die eigentlichen Innovationselemente der jeweiligen Projekte selbst tun. Anders ausgedrückt: Ein noch so ehrgeiziges und innovationsorientiertes Wohnbauvorhaben wird ohne die Erfüllung zumindest guter Standortkriterien in der Vermarktung Probleme haben.

Die NachfragerInnen am Wohnungsmarkt (Wohnungssuchende) orientieren sich besonders vorrangig am urbanen Wohnumfeld mit hochwertigen Wohnfolgeeinrichtungen für Konsum und soziale Infrastruktur, immer stärker auch an der Verfügbarkeit von Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen und an der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Von allen in den Befragungen genannten Wahlmotiven werden diese nur mehr von den Kriterien „guter Grundriss“ (allerhöchste Priorität) und vom „ausgewogenen Preis-Leistungsverhältnis“ übertroffen.

Zu den detaillierten Ergebnissen und daraus ableitbaren Handlungsempfehlungen: *Urbanes Wohnumfeld, hochwertige Wohnfolgeeinrichtungen ...*

... besitzen für die „urbane“ Gruppe der Wohnungssuchenden höchste Priorität und können dort für große Unzufriedenheit sorgen, wo sie nach Bezug der Wohnung als unzureichend erkannt werden.

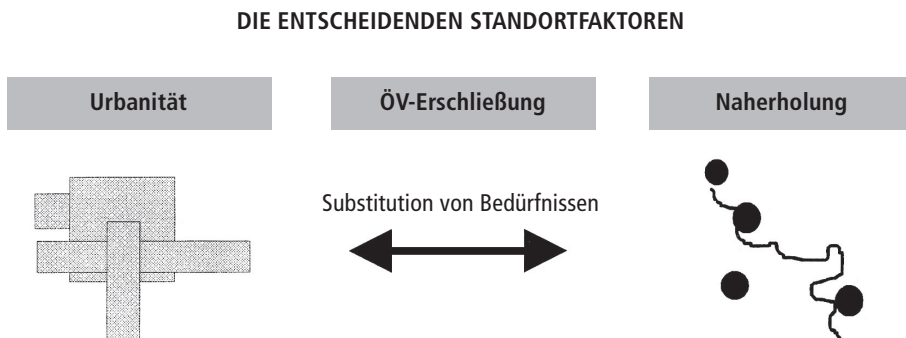
*Freiräume und Freizeitangebote ...*

... haben für die „freiraumorientierte“ Gruppe der Wohnungssuchenden höchste Priorität. Hier gibt es vor allem Schwierigkeiten in Gebieten mit baulicher Entwicklungsdynamik: Freiräume, welche nach Bezug der Wohnung verbaut werden sollen, werden von den Befragten als wichtigster Grund für einen Wechsel ihres Wohnstandorts genannt. Auf die Problematik des Wohnens im Grünen wird weiter unten gesondert eingegangen (siehe Kap. 5.7 „Sonderfall Peripherie“).

*Ein leistungsfähiger ÖV-Anschluss ...*

... ist unter den drei genannten harten Standortfaktoren der letztendlich wichtigste Faktor für die Wohnortwahl. Die „urbane“ Gruppe der NachfragerInnen substituiert mit der leistungsfähigen Erschließung das dennoch vorhandene Bedürfnis nach Naherholung und Freizeitgestaltung; die „freiraumorientierte“ Gruppe substituiert damit das gleichzeitig wichtige Bedürfnis nach urbanen Lebensformen

**Abbildung 3: Die entscheidenden Standortfaktoren**



und Versorgungseinrichtungen. Das angesprochene Substitutionspotenzial kann jedoch nur dann erreicht werden, wenn die genannten harten Standortfaktoren in überdurchschnittlicher Qualität vorhanden sind. Abbildung 3 soll diese Ausführungen illustrieren.

Ohne gute bis herausragende Standortqualität wird kein Wohnbauvorhaben von den Wohnungssuchenden akzeptiert (vgl. Kap. 4.1 „Motive der Wohnungswahl“). Entscheidend für die Wohnungswahl sind demnach die Nähe zu Versorgungseinrichtungen, eine ansprechende Wohnumgebung und die angenehme Erreichbarkeit von Arbeitsplatz und/oder Freizeitangeboten. Erreichbarkeit wird in städtischen Gebieten mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Hochleistungsbereich (z.B. U-Bahn) gleichgesetzt; am Stadtrand sind es Bus und/oder Straßenbahn, die zu einem hochwertigen öffentlichen Verkehrsknotenpunkt führen. Dem Bedürfnis nach der Erfüllung „harter Standortfaktoren“ entspricht auf Gebäudeebene jenem nach Erfüllung „harter Objektkriterien“. Diese umfassen Grundriss, Freiraum, Belichtung/ Raumklima, Gemeinschaftsräume, Garagen und Abstellräume, Erschließung und Materialien sowie ein ausgewogenes Preis-Leistungsverhältnis. Dass die Bauträger dies alles zu einem „ausgewogenen Preis-Leistungsverhältnis“ anbieten müssen, versteht sich nahezu von selbst. Wo aber bleibt die Innovation als Entscheidungskriterium?

## 5.2 Innovationen erwünscht?

Passivhäuser<sup>12</sup>, mitbestimmtes Wohnen oder „Hightech-Living“ (siehe Mischek-Tower in Kap. 3.1): Von Vordenkern im Wohnbau (Feist, Österreichischer Wohnbund, Mischek, etc.) propagierte und nicht immer einfach zu realisierende Innovationen sind für die Wohnungssuchenden erst bei Erfüllung der oben genannten und durchaus als „konservativ“ zu bezeichnenden „harten“ Kriterien relevant.

Diese Beispiele für innovatives Wohnen segmentieren den Wohnungsmarkt auf hohem Niveau. All unsere Bemühungen um zukunftsweisendes Bauen sind selbst für die BewohnerInnen zukunftsweisender Gebäude nur die Zugabe für einen soliden, traditionell errichteten Wohnbau. Die „harten“ Kriterien der Wohnzufriedenheit müssen erfüllt werden, erst dann werden weitere „weiche“ Kriterien von den BewohnerInnen zur Beurteilung herangezogen. Dann aber dienen Innovationen, Besonderheiten und manchmal auch nur die Farbe der Fassade sehr wohl als wichtige Entscheidungskriterien zwischen gleichwertigen Angeboten: Die Wohnungssuchenden sammeln somit Angebote „vergleichbarer“ Qualität, wobei die Standortfrage und das Preis-Leistungsverhältnis entscheidend für ihre Präferenz sind. Danach wählen sie – ganz nach ihren individuellen Vorlieben und Bedürfnissen – das für sie angenehmste Angebot aus. Ökologie beim Bauen, hervorragende Freiräume und Gemeinschaftsräu-

12 „Ein Passivhaus ist ein Gebäude, das komfortable raumklimatische Bedingungen im Winter wie im Sommer ohne aktives Heiz- oder Klimatisierungssystem sicherstellt. Alle gewohnten Dienstleistungen, wie Raumwärme, Warmwasser, elektrischer Haushaltsstrom werden mit einem spezifischen Endenergieverbrauch von weniger als 30 Kilowattstunden je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr erbracht. Gegenüber durchschnittlichen Gebäuden im Bestand (in Deutschland) bedeutet dies eine Reduktion um etwa einen Faktor 10“ (Feist 1996, 9–10).

me oder ein Hochleistungsanschluss für die Telekommunikation können dafür ausschlaggebend sein.

### 5.3 Stadt[]Bau-Verstehen

Mit dieser Anforderung und Handlungsempfehlung ist ein gegenseitiges Verständnis von „Stadt“ im Sinne ihrer BewohnerInnen und „Bau“ im Sinne von Planern und Bauträgern gemeint. Das Symbol [] steht für zwei große Ohren und soll ein „Sich gegenseitig- Verstehen“ vermitteln. Es geht hier um die Frage: Brauchen wir im qualitätsvollen Wohnbau im Hinblick auf die BewohnerInnen (Stadt) verständnisvolle Planer und WohnbaupolitikerInnen oder brauchen wir BewohnerInnen mit Bauverstand? Die von uns interviewten BewohnerInnen vereinfachten wesentliche Problemhintergründe für das Bauen, und meinten etwa „das kann doch nicht so kompliziert sein“. Hohes Unzufriedenheitspotenzial resultiert aus komplexen und/ oder nicht ausreichend kommunizierten Gebäudekonzeptionen. Planer, Bauträger und die Stadtplanung müssen daher eine wesentliche Rolle im Bildungsfeld „Wohnen“ spielen. Dafür gibt es vielfältige Möglichkeiten: BürgerInnenbeteiligung, Beteiligung an der Planung konkreter Wohnobjekte, aber auch Mediation bei Interessenkonflikten nach dem Bezug der Wohnung: All diese Möglichkeiten umfassen immer auch die Komponente des „Lernens am Objekt“. Die Finanzierung derartiger Verfahren und Methoden könnte teilweise über einen zweckgebundenen Fonds im Rahmen einer modernen Form von Wohnbauförderung erfolgen, aber auch über eine innovative Zweckwidmung eines Teils der Betriebskosten („Ansparen für den Konfliktfall“).

### 5.4 Informationsaufgabe Wohnen

Mit einer „Bildungsinitiative Wohnen“ steht die zentrale Verantwortung der Bauträger und der Stadtplanung im Allgemeinen für eine transparente und offensive Informationspolitik im Zusammenhang. Die Informationsaufgaben im Wohnbausektor umfassen nach Meinung der im Projekt „wohnträume“ Befragten folgende Hauptaufgaben:

#### 5.4.1 Ein offensives Herangehen

Die umfassende Information von (potenziellen) BewohnerInnen eines Wohnobjektes über dessen jeweilige Rahmenbedingungen, die konkrete Gebäudekonzeption mit den dahinter stehenden Absichten der Bauträger und PlanerInnen sowie auch formalrechtlich anerkannte Berichtspflichten (Betriebskostenabrechnung, Investitionen, ...) sollten viel mehr als bisher als „Grundrecht“ der BewohnerInnen (KundInnen) gelten. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang sogar eine Modifizierung der entsprechenden Bestimmungen im Mietrechtsgesetz (MRG) und im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Zielrichtung „bewohnerInnenfreundlicher“ Bestimmungen. Sinnvoller erscheint jedoch die Umsetzung einzelner Pilotvorhaben, eventuell in Form einer gelebten Mitbestimmung von MieterInnen und/ oder EigentümerInnen. Wenngleich vermutlich viele Bauträger und Hausverwaltungen die Ansicht vertreten, dass die bestehenden Vorgaben ohnehin den BewohnerInnen umfassende Rechte einräumen, darf an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass es immer auch darum geht, Rechte



konkret und praktisch wahrzunehmen. Ein für viele Betroffene relevantes Beispiel: das Nachvollziehen von Betriebskostenabrechnungen erfordert in manchen Fällen eine profunde betriebswirtschaftliche Ausbildung, nahezu immer sehr viel Zeit.

#### *5.4.2 Transparenz in der Vermittlung*

Argumente im Zusammenhang mit der Informationspflicht gelten auch für die Forderung, dass die zu gewährenden Informationen transparent vermittelt werden sollen. Auch dafür passt übrigens das Beispiel der Betriebskostenabrechnung. Weitaus schwieriger ist diese Zielvorgabe aber bei komplexen Fragestellungen der Gebäudekonzeption oder der Stadtplanung zu erreichen. Denkbar sind hier mancherorts schon etablierte „quartiersbezogene“ Beratungsstellen in Stadtteilen (z.B. gemeinsame Anlaufstellen der Bauträger, Gebietsbetreuung), die zahlreiche relevante Informationen für die vielfältigen Informationsbedürfnisse der BewohnerInnen bündeln den Bewohnern auch näher bringen. Diese mitunter kostenintensive Beratungs- und Informationstätigkeit kann einerseits durch die Konzentration vorhandener Mittel und die gemeinsame Finanzierung aller notwendigen Akteure (Stadtplanung, Bauträger, aber auch Energieversorger) finanziell attraktiver werden. Andererseits kann sie für die nachfragenden BewohnerInnen auch mit zahlreichen Erleichterungen verbunden sein („One-Stop-Shop“: alle Informationen sind an einer Stelle erhältlich). Für Entwicklungsgebiete bzw. für Objekte, die erst im Planungsstadium sind, gilt ebenso wie für bereits vor langer Zeit bezogene Bestandsobjekte: Eine „ehrliche“, transparente Informationspolitik schon bei der Akquisition von BewohnerInnen kann eine spätere große Unzufriedenheit verringern.

#### *5.4.3 Hard Facts & Soft Stories*

Wie hier bereits mehrfach erwähnt, bestehen Informationsaufgaben im Wohnsektor aus einer qualitativ hochwertigen Darstellung von „hard facts“ (alle Kostenfragen; Benutzungseinschränkungen, ...) und „soft stories“ (absehbare Stadt- bzw. Gebietsentwicklung, Hintergründe zur Gebäudekonzeption wie Wettbewerbe, Innovationspotenziale, ...). Besonders letztere dürften viele Informationsträger derzeit noch als einen nicht zu finanzierenden Luxus betrachten. Auch hier gilt: Will der Bauträger bzw. die Stadtplanung Konfliktpotenziale reduzieren, dann ist die kundInnenorientierte Vermittlung von „soft stories“ das Gebot der ersten Stunde. Unabhängig von der feststehenden Verringerung möglicher Konfliktpotenziale lassen die Befragungsergebnisse und Interviews den Schluss zu, dass die Vermittlung von „soft stories“ wesentlich zu einer höheren Identifikation und somit auch Zufriedenheit mit dem jeweiligen Wohnobjekt beitragen kann.

#### *5.5 Individuelle Zufriedenheitsaspekte*

Wie bereits mehrfach festgehalten wurde, spielen „harte Standortfaktoren“ und „harte Objektkriterien“ eine entscheidende Rolle sowohl für die Wahl des Wohnorts (Wahlmotive) als auch für die eigentliche Wohnzufriedenheit. Die zuletzt immer mehr in Mode gekommenen zielgruppenorientierten Wohnangebote in Form des Themen-

Wohnens sind vergleichsweise weniger wichtig als diese „harten Faktoren“. Dies verblüfft im Rahmen der gegenwärtigen Untersuchung vor allem deswegen einigermaßen, weil es sich bei den behandelten Wohnbauten um innovationsorientierte Wohnprojekte mit mehr oder minder klarer Themenstellung handelt: Urbanes Wohnen im Hochhaus, autofrei, Selbstbau, Niedrigenergie, Thermensiedlung.

Aus dieser Erkenntnis von „wohnträume“ darf nicht der falsche Umkehrschluss gezogen werden, dass zielgruppenorientierte Wohnformen auf dem Wohnungsmarkt keinen Sinn ergeben. „wohnträume“ belegt vielmehr die These, dass es vorrangige „harte Qualitätskriterien“ im Wohnbau gibt, die unabhängig von der konkreten individuellen Schwerpunktsetzung unabdingbar für eine hohe Akzeptanz durch BewohnerInnen sind (siehe Kap. 5.1 „Harte Standortfaktoren und harte Objektkriterien“).

Die Konzentration auf individuelle Zufriedenheitsaspekte in Form des Themenwohnens und/oder vergleichbarer Schwerpunktsetzungen (siehe Kap. 5.6 „Service Wohnen“) stellt vielmehr die Möglichkeit für eine zusätzliche Höherqualifizierung innovativer Bauvorhaben mit stark lebensstilorientierten Charakteristika dar (siehe Kap. 5.2 „Innovationen erwünscht?“). Umgekehrt muss aber auch deutlich gemacht werden, dass kein noch so themenspezifisches Wohnbauvorhaben nicht vorhandene „harte Faktoren“ ersetzen kann.

Diese Erkenntnisse führen zu folgenden Handlungsempfehlungen für „individuelle Zufriedenheitsaspekte“, die in den folgenden Abschnitten näher erläutert werden.

#### *5.5.1 Themen-Wohnen – Zielgruppenorientiertes Wohnen*

Will ein Bauträger bei Erfüllung der „harten Zufriedenheitsfaktoren“ sein Projekt durch eine zielgruppenorientierte Schwerpunktsetzung höher qualifizieren, so muss diese Schwerpunktsetzung deutlich und vor allem im Zusammenspiel mit der gebauten Umwelt erfolgen. D.h., die Gestaltung der Bauten und Freiflächen muss den Ansprüchen der jeweiligen Zielgruppe gerecht werden. Derartige Schwerpunktsetzungen sind offensiv zu betonen, wenn es darum geht, Wohnungssuchende anzusprechen. Gleichzeitig verlangt diese Vorgehensweise von den Bauträgern eine tiefer gehende Marktanalyse: Diese kann sowohl direkt in Form einfach zu erhebender Wohnbedürfnisse mittels diverser Vormerklisten und Interessenbekundungen bei den Bauträgern erfolgen als auch mithilfe von Marktforschung und zum Teil auch mittels BürgerInnenbeteiligung.

Die Wohnbauförderung ist gut beraten, wenn sie zielgruppenorientierte und entsprechend nachvollziehbar argumentierte Wohnformen im Sinne einer vermarktungsorientierten Innovationsförderung höher bewertet. Im Zeitalter pluralistischer Lebensstile und des Individualismus ist es somit möglich, eine große Vielfalt von Wohnformen zu erreichen.

#### *5.5.2 Identifikation mit der Wohnung und Wohnumgebung*

Durch verschiedene Maßnahmen, die Mitbestimmung bzw. Wahlmöglichkeiten ermöglichen, ist eine stärkere Identifikation der BewohnerInnen mit ihrer Wohnumgebung anzustreben (Biermayr 2001; Moser 2001; Ornetzeder 2001; Rohrer 2001).

Weiters wird in diesen Studien empfohlen, NutzerInnenerfahrungen vermehrt bei Neuplanungen zu berücksichtigen. Diese Einbeziehung kann auf der Ebene der Technologieentwicklung durch Befragungen, Fokusgruppen oder „Leader user“-Workshops<sup>13</sup> erfolgen.

Partizipation verfolgt also eine „win-win“-Strategie, d.h. sowohl Bauträger wie PlanerInnen oder Baufirmen, etc. als auch (zukünftige) BewohnerInnen ziehen daraus einen Nutzen: die BewohnerInnen identifizieren sich dadurch mehr mit ihrer Wohnung und ihrer Wohnumgebung; die Planung profitiert – besonders im innovativen Bereich – durch die Optimierung des Produktes und des Planungs- und Bauprozesses.

### *5.5.3 Flexibilität ist gefragt*

Einen besonderen Stellenwert können Fragen zur flexiblen Gestaltung des vorhandenen Wohnraumes oder zur Wohnmobilität einnehmen. Der erforderlichen Flexibilität im Wohnungswesen wurde bislang in weiten Bereichen durch den Versuch entsprochen, flexible Grundrissformen zu entwickeln. Die Möglichkeiten für bauliche Veränderungen im bestehenden Wohnobjekt sind sicherlich begrenzt, wenngleich sie nicht grundsätzlich außer Acht gelassen werden sollten.

Ein bisher nur selten angewendeter Ansatz ist die gezielte Förderung der Wohnmobilität. In diesem Zusammenhang könnte den Bauträgern zukünftig eine Schlüsselrolle zukommen, wenn sie die sich ändernden Wohnbedürfnisse „ihrer“ BewohnerInnen mehr als bisher als Chance und vor allem als „mehrwertorientierte“ Dienstleistung für die Vermarktung ihrer Objekte begreifen. Grundsätzlich besitzt nahezu jeder Bauträger zu jedem Zeitpunkt leer stehende Wohnungen, die er in Form eines Wohnungspools und einer damit einhergehenden Informationspolitik offensiv „eigenen“ BewohnerInnen mit Veränderungswünschen anbieten könnte.

Die Vorteile für den Bauträger/Hauseigner liegen auf der Hand: Angefangen mit der Reduktion des administrativen Aufwandes bei NeukundInnen (sogar die Kontonummer bleibt gleich!) bis hin zu Reibungsverlusten in der Phase des Kennenlernens neuer MieterInnen/EigentümerInnen ist mit Erleichterungen gegenüber der Neuakquisition zu rechnen. Bereits erworbene und finanzierte Genossenschaftsanteile bzw. Eigentumsanteile könnten mit geringerem Aufwand auf ein „neues“ Objekt bei gleichbleibender KundInnenbeziehung „umgebucht“ werden. Ein Bauträger als „Vollanbieter“ für Wohnungsflexibilität könnte sogar soweit gehen, den Umzug auch logistisch zu betreuen und dies als besondere Dienstleistung (siehe auch Kap. 5.6 „Service Wohnen“) für seine BewohnerInnen anzubieten. Insgesamt wird durch ein derartiges Vorgehen die Beziehung zwischen Bauträgern und KundInnen so vertieft, dass beide Seiten von „StammkundInnenbeziehungen“ profitieren. Die BewohnerInnen hätten somit weniger Aufwand für die Wohnungssuche und auch „ihre“ Bauträger wären eher akzeptiert und zufrieden.

---

13 „Leader user“ sind erfahrene NutzerInnen. So werden z.B. Personen, die bereits länger im Besitz einer bestimmten Heizanlage sind, in die Weiterentwicklung dieser Heiztechnologie integriert. In Workshops erzählen sie über Vor- und Nachteile bei der Anwendung.

### 5.6 Service Wohnen

Die Entwicklung neuer Dienstleistungen im Zusammenhang mit individuellen Wohnaspekten führt zu einer umfassenden Neudefinition des Wohnbegriffs: Wohnen wird dabei als die Summe der Befriedigung individueller Bedürfnisse begriffen. Wohnen realisiert sich durch die Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen sowie durch ein Angebot an lebensstilspezifischen und zielgruppenorientierten Dienstleistungen. Gefragt sind in diesem Zusammenhang innovative Bauträger (oder auch davon unabhängige Anbieter), die ihre Dienste extrem kundInnen- und verbraucherInnenorientiert anbieten und auch ständig weiter verbessern.

### 5.7 Sonderfall Peripherie

Das Wohnen im Grünen oder in der Peripherie stellt für eine an nachhaltiger Entwicklung orientierte Siedlungspolitik nach wie vor die größte Herausforderung dar. Mit überwiegender Mehrheit bezeichnen die befragten BewohnerInnen, auch wenn sie mit ihrem aktuellen Wohnstandort zufrieden sind, das Eigenheim im Grünen als ihren Wohnwunsch Nr. 1.

Wie bereits bei den „harten Standortfaktoren“ ausgeführt wurde, sind das Vorhandensein urbaner Wohnenerlebnisse bzw. hochwertiger Versorgungseinrichtungen jeglicher Art (Konsum, Freizeit, Soziales, Gesundheit, Bildung, ...) gleichwertige Bedürfnisse. Die (hochwertige) Verkehrserschließung peripherer Wohnstandorte kann diese Bedürfnisse substituieren.

Diese besondere Form einer nachfrageseitigen Schizophrenie am Wohnungsmarkt („Urbanität auf der grünen Wiese“) bildet sicherlich nach wie vor ein ordnungspolitisches Problemfeld. (Raum-) Ordnungspolitische Instrumente haben nach bisherigen Erfahrungen dafür keine große Lösungskompetenz. Gleichzeitig sind gegenwärtig keine Entwicklungen erkennbar, die dieses Dilemma der Ordnungspolitik relativieren könnten.

Auch „wohnträume“ brachte zu dieser Problematik keine weiteren Erkenntnisse – bis auf die schon mehrfach genannten. Der Befund dieses Forschungsprojekts unterstreicht aber jedenfalls die Notwendigkeit, Forschungsbemühungen zum Thema „Wohnen in der Peripherie“ zu verstärken. Dabei müssen zusätzliche neue Schwerpunkte gesetzt werden: Sozialwissenschaftliche Aspekte im Sinne der Lifestyle-Forschung sollten ebenso mehr Raum gewinnen wie umfassende ökonomisch-ökologisch motivierte Ansätze unter dem Blickwinkel einer nachhaltigen Entwicklung.

## 6. Fazit

*Rosa P. ist die Regel: Sie will hoch hinaus...*

Wenden wir uns wieder der 70-jährigen Pensionistin Rosa P. im 32. Stockwerk des größten Wohnhochhauses in Österreich zu. Sie ist uns mit ihrem Wohnbedürfnis besonders ans Herz gewachsen und war dennoch in unserer Befragung keine Ausnahme. Im Rahmen von „wohnträume“ konnte das Projektteam viele Rosas – alt und jung, familiär und allein stehend, Frau und Mann – kennen lernen, die für sich alle

Ausnahmen waren und somit „zur Regel“ wurden. Und diese Rosas pochen alle auf ihre Art und Weise auf Individualität, auf ihr zutiefst eigenes Bedürfnis nach „Wohnen“. Natürlich sind – wie in jedem anderen Bereich auch – gewisse mehrfach genannte Bedürfnisse zu erkennen. Dennoch hat sich dem Projektteam in „wohnträume“ eine wesentliche Erkenntnis erschlossen: Der qualitativ hochwertige Wohnbau muss sich künftig mehr denn je dem Prinzip der Vielfalt verschreiben. Und das ist in einer Gesellschaft schwierig, die einen Hang zum standardisierten Bauen hat.

## Literatur

- Biermayr, Peter (2001) *Analyse fördernder und hemmender Faktoren bei der Markteinführung von innovativen Wohnbauten*. Wien: Technische Universität Wien.
- Buchinger, Birgit/ Gschwandtnr, Ulrike/ Zwingl, Christine (2000) *Evaluierung Frauen-Werk-Stadt. Alltagstauglichkeit und Frauengerechte Kriterien auf dem Prüfstand – Die Sicht der BewohnerInnen*. Salzburg/ Wien (unveröffentlichter Projektbericht im Auftrag der MA 57).
- Feist, Wolfgang (1996) *Das kostengünstige Passivhaus*. In: Feist, Wolfgang (Hg.) Arbeitskreis Kostengünstige Passivhäuser. Fachdokumentation Nr. 1 „Kostensparendes Bauen“. Darmstadt: Institut Wohnen und Umwelt GmbH, 9-24.
- FESSEL+GfK/ IFES (2000) *Wohnzufriedenheiten in verschiedenen Wohn- und Siedlungsformen – erste Teilergebnisse*. Wien: Fessel-Institut für Marktforschung GesmbH/ Institut für empirische Sozialforschung (Bericht im Auftrag der MA 18).
- GALLUP (1998) *Jugend und Wohnen*. Wien: Österreichisches Gallup-Institut.
- Institut für Stadtforschung (1991) *Großwohnanlagen in Österreich*. Wien: Institut für Stadtforschung.
- Moser, Peter (2001) *Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse*. Bericht für den Workshop Heimwert. Wien: Stadt- und Regionalforschung GmbH (SRZ).
- Ornetzeder, Michael (2001) *Erfahrungen und Einstellungen von NutzerInnen als Basis für die Entwicklung nachhaltiger Wohnkonzepte mit hoher sozialer Akzeptanz*. Wien: Zentrum für soziale Innovation.
- Rohracher, Harald (2001) *Akzeptanzverbesserung von Niedrigenergiehaus-Komponenten als wechselseitiger Lernprozess von Herstellern und AnwenderInnen*. Graz: Interuniversitäres Forschungszentrum für Technik, Arbeit und Kultur (IFZ).
- SRZ – Stadt+Regionalforschung GmbH (1996a) *Wohnsituation sowie Wohn- und Wohngebietszufriedenheit in verschiedenen Wiener Stadtgebietstypen*. Wien: SRZ.
- SRZ (1996b) *Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner. Teil A*. Wien: SRZ.
- SRZ (1996c) *Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner. Teil B*. Wien: SRZ.
- SRZ (1996d) *Wohnwünsche von Eigentumsinteressenten*. Wien: SRZ.
- Tappeiner, Georg (2001) *wohnträume: nutzerspezifische Qualitätskriterien für den innovationsorientierten Wohnbau – Hauptbericht*. Wien: Österreichisches Ökologie-Institut (ÖÖI).
- Walch, Karin (2001) *gebaut 2020*. Wien: Österreichisches Ökologie-Institut (ÖÖI).
- Wimmer, Robert (2001) *Fördernde und hemmende Faktoren für den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen*. Wien: Gruppe Angepasste Technologie (GrAT).
- Wohnbund Steiermark (2000) *Wohnzufriedenheit und architektonische Innovationen in der Steiermark seit den 60er-Jahren*. Graz: Wohnbund.
- <http://www.e3building.net>
- <http://www.hausderzukunft.at>
- <http://www.iswb.at/openspace/gebaut2020/index.htm>
- <http://www.iswb.at/openspace/heimwert/index.htm>
- <http://www.iswb.at/openspace/wohntraeume/index.htm>